Письмо Публично-правовой компании "Роскадастр" от 1 марта 2023 г. № 11-0443/23 "О рассмотрении обращения"

16 марта 2023

Публично-правовая компания "Роскадастр" (далее - ППК "Роскадастр"), рассмотрев во исполнение поручения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) от 31.01.2023 № 18-00240/23@ (вх. от 01.02.2023 № ОГ-0348/23) обращение от 25.01.2023 № П-12160 (далее - Обращение), поступившее в адрес Росреестра с письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 25.01.2023 № П48-12160, по вопросу установления и внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) сведений о границах зоны с особыми условиями использования территории (далее - ЗОУИТ), сообщает следующее.

Полномочия ППК "Роскадастр" определены статьей 3.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации) и уставом ППК "Роскадастр", утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2022 № 1359.

В соответствии с указанными нормативно-правовыми актами ППК "Роскадастр" не наделена полномочиями по разъяснению норм действующего законодательства, в том числе по вопросам, установления границ ЗОУИТ.

Вместе с тем, в части полномочий ППК "Роскадастр" по ведению реестра границ, указанного в пункте 3 части 2 статьи 7 Закона о регистрации, ППК "Роскадастр" полагает возможным отметить следующее.

Из Обращения следует, что в связи с размещением объекта капитального строительства необходимо установление санитарно-защитной зоны.

Согласно пункту 18 статьи 105 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) санитарно-защитная зона относится к ЗОУИТ.

Порядок установления, изменения, прекращения существования ЗОУИТ урегулирован статьей 106 ЗК РФ и статьей 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон № 342-ФЗ).

Пунктом 1 статьи 106 ЗК РФ определено, что Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждого вида ЗОУИТ, за исключением ЗОУИТ, которые возникают в силу федерального закона (водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия), в котором должен быть определен порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования ЗОУИТ, в том числе определен федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования ЗОУИТ, за исключением случаев, если федеральным законом принятие указанных решений отнесено к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

Положение, предусмотренное статьей 106 ЗК РФ, в отношении санитарно-защитных зон в настоящее время не утверждено.

SHOUT
SHARE
IT

В соответствии с частью 16 статьи 26 Закона № 342-ФЗ до 01.01.2025 установление, изменение или прекращение ЗОУИТ (за исключением случаев, если до 01.12.2019 Правительством Российской Федерации в соответствии со статьей 106 ЗК РФ (в редакции Закона № 342-ФЗ) утверждено положение о ЗОУИТ соответствующего вида) осуществляется в порядке, установленном до дня официального опубликования Закона № 342-ФЗ, с учетом особенностей, установленных частями 16.1 - 16.3 статьи 26 Закона № 342-ФЗ.

До дня официального опубликования Закона № 342-ФЗ порядок установления санитарно-защитных зон регулировался Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 (далее - Правила № 222).

Пунктом 1 Правил № 222 определено, что санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека, в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

Пунктом 3 Правил № 222 установлено, что решения об установлении, изменении или о прекращении существования санитарно-защитных зон принимает Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (далее - Роспотребнадзор) или ее территориальные органы по результатам рассмотрения заявлений об установлении, изменении или о прекращении существования санитарно-защитных зон. Роспотребнадзор определяет предусмотренные классификацией, установленной санитарно-эпидемиологическими требованиями, виды объектов, в отношении которых решения об установлении, изменении или о прекращении существования санитарно-защитных зон принимаются ее территориальными органами.

Согласно пункту 23 Правил № 222 копия решения об установлении (изменении) санитарно-защитной зоны, копия решения о прекращении существования санитарно-защитной зоны направляются уполномоченным органом в орган регистрации прав, в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения, а в случаях, указанных в пункте 6 данных Правил, - со дня получения копии разрешения на строительство объекта капитального строительства.

В состав реестра границ ЕГРН в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 7 Закона о регистрации, в том числе входят сведения о границах ЗОУИТ.

Правила направления документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ, в порядке межведомственного информационного взаимодействия и правила внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, определены статьями 32, 34 Закона о регистрации, Правилами предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13.3, 15, 15(1), 15.2 статьи 32 Закона о регистрации в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение ЕГРН, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 (далее - Правила № 1532).

Согласно пункту 9 части 1 статьи 32 Закона о регистрации органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) об установлении, изменении или прекращении существования ЗОУИТ.

Таким образом, с учетом норм пункта 23 Правил № 222 и пункта 9 части 1 статьи 32 Закона о регистрации, обязанность по направлению в орган регистрации прав документов (содержащихся в них сведений) для внесения в ЕГРН сведений о границе санитарно-защитной зоны возложена на органы, уполномоченные на принятие решения об установлении (изменении) границ санитарно-защитной зоны (в рассматриваемом случае Роспотребнадзор, его территориальные органы).

В соответствии с частью 18.1 статьи 32 Закона о регистрации обязательным приложением к документам (содержащимся в них сведениям), направляемым в орган регистрации прав для установления, изменения или прекращения существования ЗОУИТ, являются подготовленные в электронной форме графическое описание местоположения границ ЗОУИТ, перечень координат характерных точек границ таких зон, с указанием среднеквадратической погрешности определения таких координат, содержания ограничений в использовании территории (далее - Описание местоположения ЗОУИТ).

Кроме того, согласно пункту 10 статьи 106 ЗК РФ обязательным приложением к решению об установлении ЗОУИТ, а также к решению об изменении ЗОУИТ, предусматривающему изменение границ данной зоны, являются сведения о границах данной зоны, которые должны содержать Описание местоположения ЗОУИТ.

Также, пунктом 11 статьи 106 ЗК РФ установлено, что подготовка предусмотренных пунктом 10 данной статьи сведений о границах ЗОУИТ обеспечивается собственниками зданий, сооружений, в связи с размещением которых устанавливаются или изменяются соответствующие зоны, иным правообладателем таких здания, сооружения, если данная обязанность предусмотрена документом, на основании которого им осуществляются владение и (или) пользование такими зданием, сооружением.

Вместе с этим, частью 12 статьи 26 Закона № 342-ФЗ предусмотрена переходная норма, в соответствии с которой указанный в пункте 11 статьи 106 ЗК РФ правообладатель зданий, сооружений, в связи с размещением которых до 01.01.2025 установлена ЗОУИТ (далее - Правообладатель), направляет в орган регистрации прав документы, необходимые для внесения (изменения) сведений о ЗОУИТ в ЕГРН, в целях обеспечения внесения данных сведений в ЕГРН в срок не позднее 01.01.2028, а именно: подготовленное в электронной форме Описание местоположения ЗОУИТ, а также документы, подтверждающие право заявителя на здание, сооружение, в связи с размещением которого данная зона установлена.

С учетом вышеизложенного, документы (содержащиеся в них сведения) для внесения в ЕГРН сведений о санитарно-защитной зоне могут быть направлены в орган регистрации прав:

- Роспотребнадзором (его территориальным органом) в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с требованиями Закона о регистрации и Правил № 1532;

- Правообладателем объекта, в связи с размещением которого она устанавливается, в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 26 Закона № 342-ФЗ, при наличии решения

Роспотребнадзора (его территориального органа) об установлении данной санитарно-защитной зоны.

Дополнительно, ППК "Роскадастр" отмечает, что в настоящее время для подготовки документов в целях внесения в ЕГРН сведений о границах ЗОУИТ используются XML-схемы, утвержденные приказом Росреестра от 01.08.2014 № П/369[1] (в редакции приказа Росреестра от 15.09.2016 № П/0465, а именно: "Zo№eToGK№_v05" и "TerritoryToGK№_v01".

Указанные документы, в случае их направления Правообладателем, должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью (далее - УКЭП) Правообладателя (представителя Правообладателя, действующего на основании доверенности, выданной Правообладателем, при этом указанная доверенность должна быть заверена УКЭП Правообладателя).

Начальник Управления обеспечения ведения реестра границ и кадастровых карт Г.Е. Смирнова